Åpen

Kristiansund kommune
Regulering Rensvik sykehjem

Planinitiativ

06-11-2026

Dokumentdistribusjon

Utarbeidet av

WSP
Lerstadvegen 545
Ålesund 6018
+4741472841

Kvalitetskontroll	Navn	Dato	Signatur
Utarbeidet av:	Oddhild Fausa/Kjell Morten Haavet	11.06.2026	
Gjennomgått av:	Oddhild Fausa	11.06.2026	
Godkjent av:	Oddhild Fausa	11.06.2026	

Revisjoner

Rev	Dato	Detaljer
00	11.06.2026	Til oppstartsmøte med kommunen
01	02.07.2026	Revidert etter tilbakemeldinger fra kommunen
02	06.11.2026	Oppdatert etter oppstartsmøtet

Ansvarlig

Fagkyndig	**Firma**	**WSP Norge AS**
	Kontaktperson	Oddhild Fausa
	E-post	Oddhild.fausa@wsp.com
	Telefon	414 72 841
Forslagsstiller	Firma	Kristiansund kommune
	Kontaktperson	Tormod Borge Skundberg
	E-post	tormod.borge.skundberg@kristiansund.kommune.no
	Telefon	90109699
Hjemmelshaver	Navn	Kristiansund kommune
	E-post / Telefon	e-post@kristiansund.kommune.no /

Innhold

1.	**FORMÅLET MED PLANEN**	**5**
2.	**PLANOMRÅDET OG OMGIVELSENE**	**7**
2.1	Lokalisering	7
2.2	Planavgrensning	7
2.3	Beskrivelse av planområdet	9
3.	**FORHOLDET TIL KOMMUNALE PLANER, REGULERINGSPLANER OG FØRINGER**	**13**
3.1	Kommuneplanens arealdel	13
3.2	Andre føringer og pågående planarbeid	14
3.3	Gjeldende regulering	16
4.	**PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK**	**17**
4.1	Sykehjem	17
4.2	Boliger	21
4.3	Samfunnshus	21
4.4	Veg, adkomst og parkering	21
4.5	Teknisk infrastruktur	22
4.6	Funksjonell og miljømessig kvalitet	22
5.	**TILTAKETS VIRKNING PÅ, OG TILPASNING TIL, LANDSKAP OG OMGIVELSER**	**23**
6.	**VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET**	**24**
7.	**HVORDAN SAMFUNNSSIKKERHET IVARETAS OG TEMA TIL RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE**	**25**
8.	**VURDERING I FORHOLD TIL FORSKRIFT OM KONSEKVENSUTREDNINGER**	**26**
9.	**PLANPROSESS OG SAMARBEID**	**27**
9.1	Varsling ved oppstart	27
9.2	Framdrift i planprosessen	28
10.	**TEMA SOM ØNSKES DISKUTERT I OPPSTARTSMØTE**	**29**
Vedlegg A	**Varslingsgrense**	**30**

1. FORMÅLET MED PLANEN

Bystyret i Kristiansund vedtok 11. desember 2025 at det skal bygges nytt sykehjem med 140 plasser, og at Frei sykehjem og Barmannhaugen sykehjem skal avvikles når nybygget står ferdig. Kjøp av eksterne plasser i nabokommuner skal samtidig opphøre.

I bystyremøte 10. februar 2026 ble Rensvik skoletomt valgt som tomt for nytt sykehjem. Rensvik skole skal flytte til ny skole i Omsundet. Regulering av ny barneskole i Omsundet (R-321) er igangsatt/vil snart bli sluttbehandlet (kunngjøring av offentlig ettersyn februar 2026). Det aktuelle planarbeidet for nytt sykehjem kan da startes.

Behovet for nye sykehjemsplasser er dokumentert i en konseptutredning og tomteutredning (WSP, 2026). SSBs befolkningsframskriving viser at antall innbyggere over 80 år i Kristiansund nær dobles fra ca. 1 300 i 2025 til ca. 2 400 i 2040, og antall personer med demenssykdom forventes å øke fra 567 til 920. Kommunen brukte i 2024 over 20 millioner kroner på vikarer fra bemanningsbyråer til sykehjemmene. Et samlet sykehjem med 140 plasser vil gi stordriftsfordeler og et bedre grunnlag for rekruttering.

Rensvik skole og Bjerkelund barneskole sammenslås i ny skole i Omsundet, med antatt ferdigstillelse i 2028. Det er avsatt midler til prosjektet i økonomisk handlingsplan. Når ny skole står ferdig, forutsettes dagens skolebygg revet og tomta frigjort for sykehjemmet.

Reguleringsplanen skal tilrettelegge for utbygging av sykehjem med tilhørende funksjoner og infrastruktur samt areal til dagligvarebutikk og samfunnshus. Samfunnshuset ligger i dag innenfor området i et eget bygg som planlegges revet. Alt areal avsatt i område KBA36 i kommuneplanens arealdel skal inngå i reguleringsplanen. I tillegg vil enkelte boligtomter og nærliggende vegsystem inngå, bl.a. reguleringsplan for ny undergang av rv. 70.

Planforslaget omfatter:

- Sykehjem med behandlings- og omsorgsfunksjoner.
- Dagsenter og publikumsrettede funksjoner, inkludert kafé som også betjener hjemmeboende eldre.
- Uteoppholdsarealer for beboere, ansatte og nærmiljøet.
- Adkomst fra rv. 70 via Rensvikstubben/ny rundkjøring, med separasjon mellom trafikantgrupper og parkering.
- Teknisk infrastruktur, herunder VA og overvannshåndtering.
- Samfunnshuset, eiendom 137/462
- Eiendommene 137/532, 137/173, 137/237, 137/126 mfl.
- Tilhørende vegsystem og deler av rv. 70.

Reguleringsplanen skal sikre en helhetlig utvikling av området. Nytt sykehjem med tilhørende funksjoner og publikumstilbud vil sammen med utvikling av gode ganglinjer knyttes til tettstedsutviklingen av Rensvik, noe som er i tråd med kommunens arealstrategi. Det vil i ny bebyggelse bli lagt vekt på gode

utearealer og god tilpasning til terreng og nabobebyggelse samt tilrettelegging av et nærmiljøanlegg. Gode trafikkløsninger blir også en del av planarbeidet.



Figur 1 Rensvik skole med nærområde.

2. PLANOMRÅDET OG OMGIVELSENE

2.1 Lokalisering

Planområdet ligger på Rensvik på Frei i Kristiansund kommune og omfatter tomta til eksisterende Rensvik skole med tilgrensende eiendommer innenfor område KBA36 og hensynssone H810_2 i kommuneplanens arealdel samt deler av rv. 70. Rensvik er et tettsted med om lag 2 600 innbyggere nord på Frei ved Omsundet, med nærhet til boligområder, offentlige funksjoner og Freikollveien, som er hovedinnfartsåren til Kristiansund.



Figur 2: Flyfoto som viser planområdets lokalisering på Frei

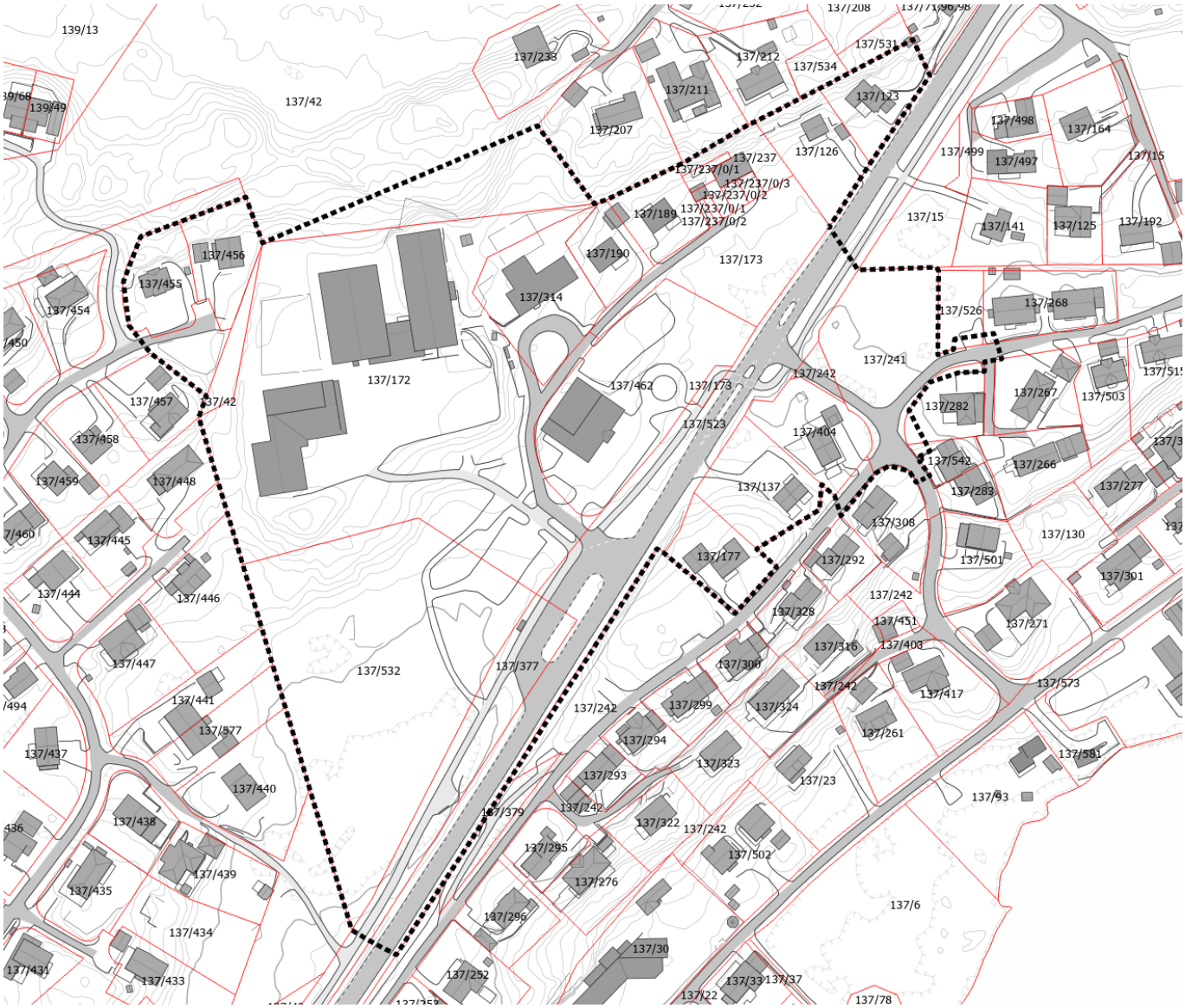
2.2 Planavgrensning

Planområdet er uregulert og hoveddelen av planområdet er i kommuneplanens arealdel 2020–2032 avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg (KBA36) med underformål bolig, tjenesteyting og forretning. Deler av planområdet (137/532) er avsatt til friområde. Område KBA36 ligger innenfor hensynssone H810_2 med krav om felles planlegging. I tillegg vil et mindre område avsatt til boligformål og reguleringsplan for undergang av rv .70 inngå.

Planbestemmelsene til kommuneplanens arealdel (§ 42) stiller rekkefølgekrav om at undergang under rv. 70 (reguleringsplan R-264) skal være etablert før utbygging innenfor hensynssonen kan finne sted. Planavgrensningen er derfor utvidet til å inkludere denne reguleringsplanen, og skal sikre sammenhengende løsninger for arealbruk, trafikk og infrastruktur i et større område.

Påbegynt planarbeid for samlokalisering av en dagligvareforretning og samfunnshus på eiendom 137/467 inngår i reguleringsplanen. Samordning mellom utvikling av prosjektene er nødvendig for å sikre gode løsninger for adkomst, parkering og arealbruk.

Forslag til varslingsområde er vist i figur 2. Endelig avgrensning i reguleringsplanen fastsettes i dialog med kommunen som planmyndighet.



Figur 3 Forslag til varslingsområde

Varslingsområdet har et samlet areal på om lag 60 daa. Følgende eiendommer inngår i eller berøres av planområdet og hensynssonen:

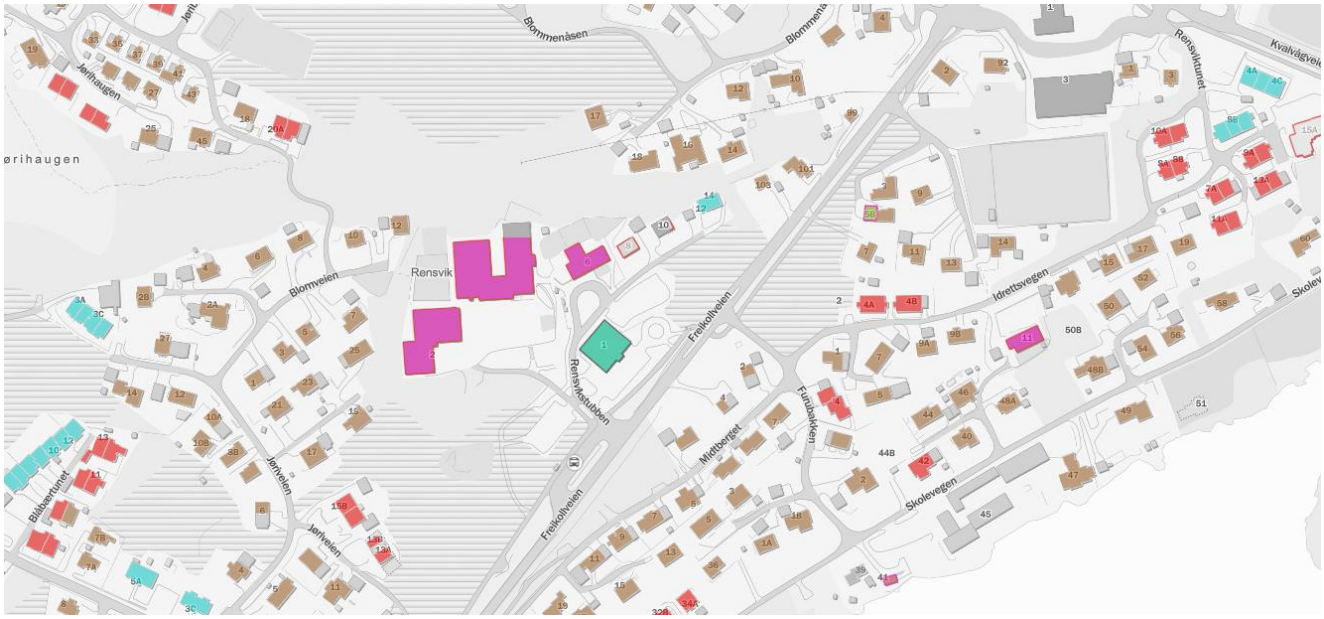
Tabell 1 Eiendommer innenfor varslingsområdet

Gnr/bnr	Eier
137/126	Gultekin & Medine Kara
137/172	Kristiansund kommune
137/173	Joar Eide
137/42	Inger Løvø mfl.
137/123	Tord Eirik Bøe
137/177	Joakim Olsen, Malin Slupphaug
137/189	Arild Røsand

Gnr/bnr	Eier
137/190	Ulf & Ailin Røsand
137/137	Alexandru Andrei
137/237	Stig Arve Aksnes mfl
137/237/0/1	Stig Arve Aksnes
137/237/0/2	Ulf Jarle Røsand
137/237/0/3	Hein Margido Larsen
137/241	Geir Arnfinn Grønseth
137/242	Kristiansund kommune
137/282	Sacrinchanok & Kyrre Solvær
137/314	Kristiansund kommune
137/377	Statens vegvesen
137/404	Werner & Monica Drosg
137/421	Kristiansund kommune
137/526	Geir Arnfinn Grønseth
137/455	Kristoffer & Nina Henden
137/456	Beate & Arild Næss
137/462	Rensvik samfunnshus
137/532	Kristiansund kommune

2.3 Beskrivelse av planområdet

Den sørvestlige delen av planområdet består av et naturområde, parkeringsareal og avkjøring fra rv. 70. Herfra strekker tomta seg oppover til et flatere platå ca. 5–6 meter høyere enn adkomstområdet, hvor skolebebyggelsen og opparbeidet skolegård ligger. Bak platået går terrenget over i brattere, skogkledde skråninger mot boligområdet Jørihaugen i nord og Blommenåsen i nordøst.



Figur 4 Kartet viser bebyggelse rundt planområdet (rosa er offentlige bygg)

Planområdet er i dag i bruk som barneskole (Rensvik skole, Rensvikstubben 2), barnehage (Rensvik barnehage, Rensvikstubben 6) og Rensvik samfunnshus (Rensvikstubben 1) med tilhørende utearealer og parkering.

Skolebebyggelsen består av flere bygningskropper beliggende på platået, med opparbeidet skolegård og lekearealer rundt. Øst for skolen ligger Rensvik barnehage, avd. Stubben. Barnehagen har 2 avdelinger.

Terrenget rundt denne bebyggelsen er kupert med betydelig grønnstruktur. Området i sørøst brukes i dag til lek og rekreasjon og er et nærfriluftsområde for boligområdene i nærområdet. Tomta planlagt til nytt sykehjem har gode solforhold og tilliggende grøntområder som gir et godt utgangspunkt for gode uteoppholdsarealer i tilknytning til tiltaket.



Figur 5 Adkomst til skoleområdet (til venstre) og til barnehagen (til høyre)

Innenfor planområdet ligger følgende funksjoner i tillegg til Rensvik skole:

- **Nordøst:** Rensvik barnehage avd. Stubben (Rensvikstubben 6) med to avdelinger, som i dag deler uteareal med skolen. Barnehagens hovedbygg med fire avdelinger ligger i Skolevegen 30, på sørsiden av rv. 70.
- **Sørøst:** Rensvik samfunnshus, ved innkjøring fra riksvegen.
- **Nordøst:** Eneboliger.
- **Sørvest:** Bussholdeplass og parkeringsareal.

Omkring planområdet ligger følgende funksjoner:

- **Vest:** Boligområde med eneboliger.
- **Nordøst:** Boligområde med eneboliger.
- **Øst:** Rv. 70, boligområde med eneboliger, idrettsområde.



Figur 6 Rensvik samfunnshus med uteområder (Google Maps).

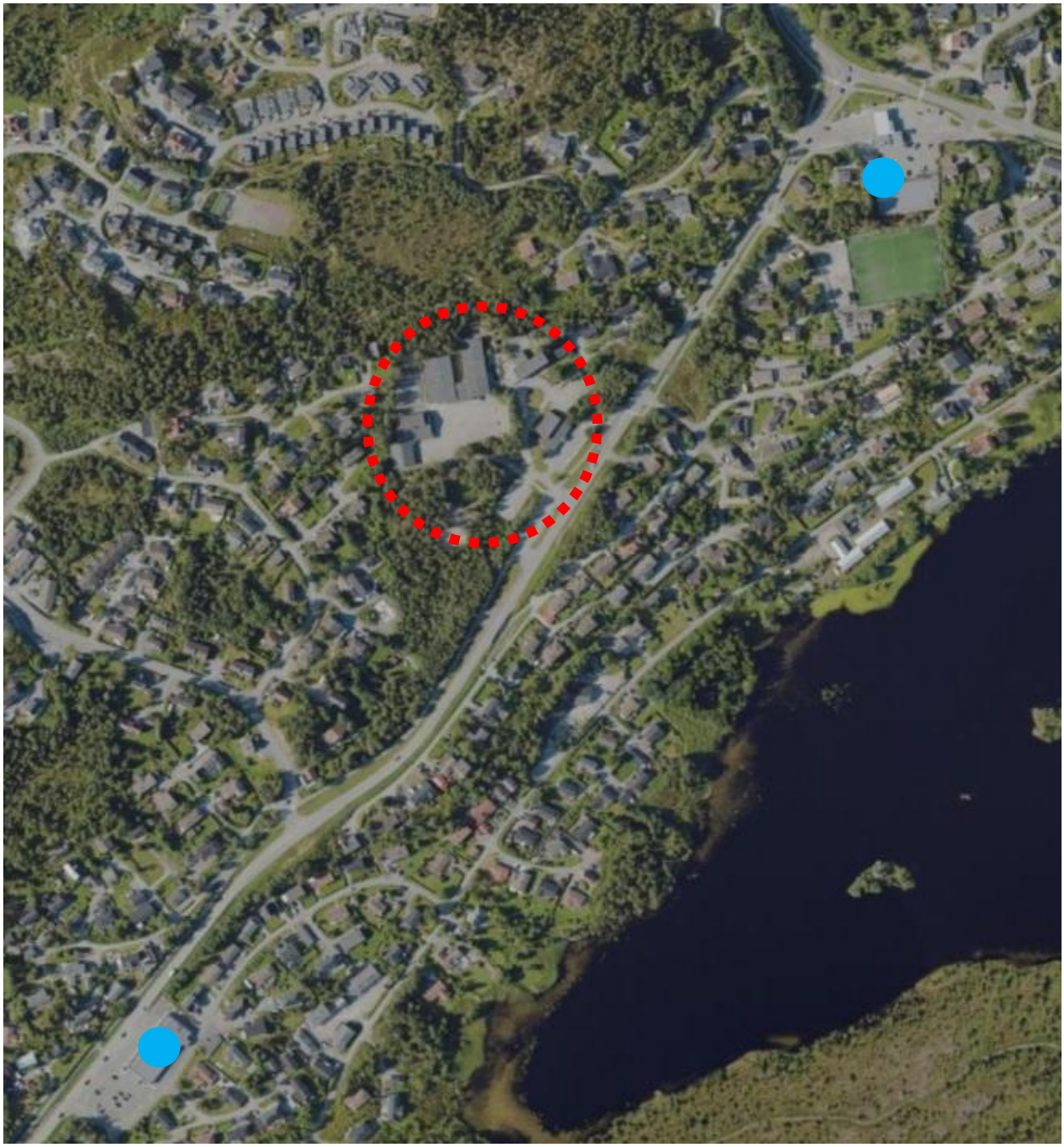


Figur 7 Dagens avkjørsel fra rv. 70 til skole, barnehage og samfunnshus. Busstopp, p-plass og naturområde ligger mellom rv. 70 og skoleområdet (Google Maps).

Adkomst til planområdet skjer fra riksvegen via Rensvikstubben. Avkjørselen betjener skole, barnehage, samfunnshus og omkringliggende boliger. Freikollveien/rv. 70 er innfartsvegen til Kristiansund fra sør og er høyt trafikkert.

Bussholdeplass ligger langs riksvegen i direkte tilknytning til planområdet og er i dag dimensjonert for skoletrafikk. Holdeplassen ligger kun på nordsiden av vegen. Det er i dag gode bussforbindelser mot Kristiansund sentrum og mot Molde via Hjelset.

Nærmeste dagligvare- og servicetilbud ligger ved Rensvikkrysset, ca. 400 meter unna via gang- og sykkelveg. Mot sør ligger det en dagligvarebutikk ca. 600 m unna via gang- og sykkelveg.

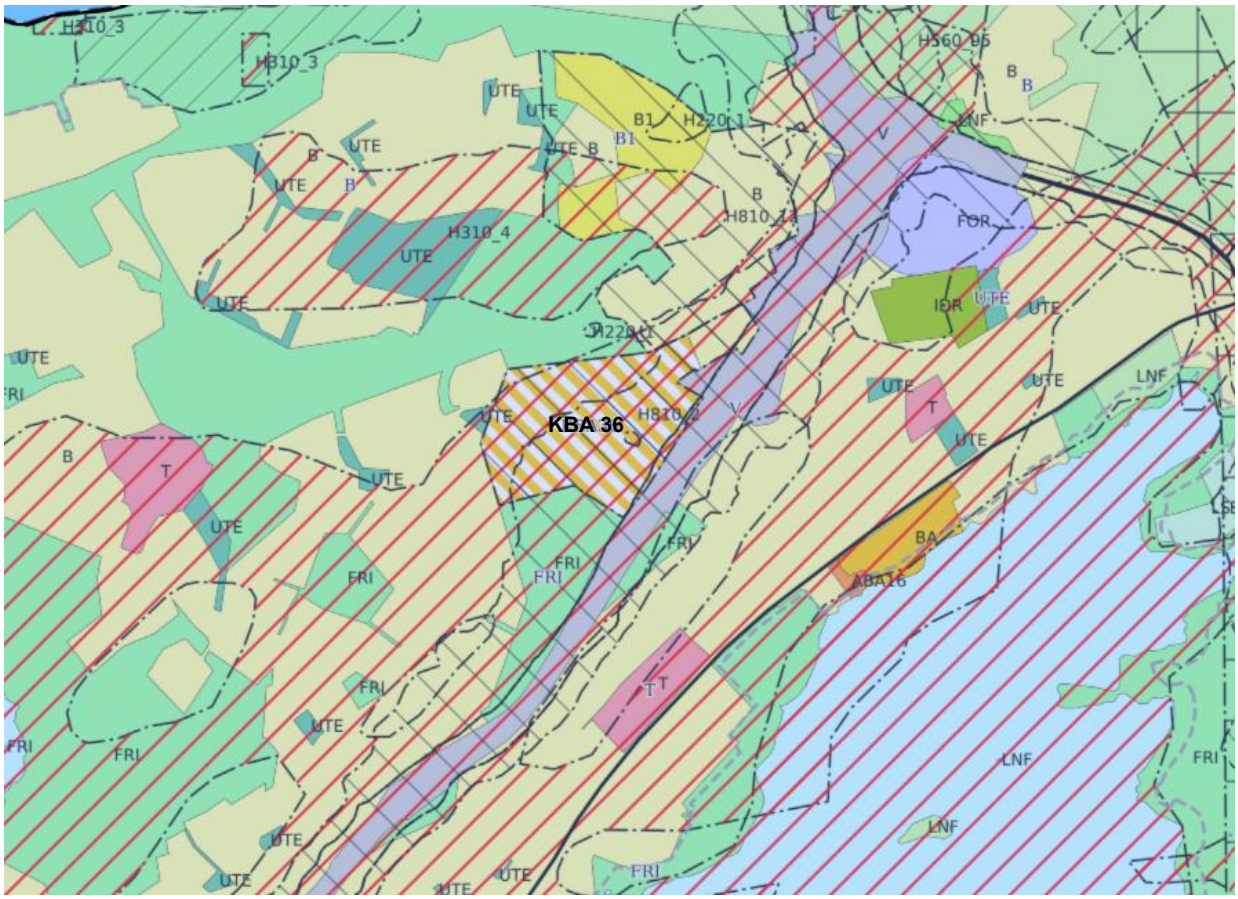


Figur 8 Dagligvarebutikker (blå) i nærheten av planområdet (rød).

3. FORHOLDET TIL KOMMUNALE PLANER, REGULERINGSPLANER OG FØRINGER

3.1 Kommuneplanens arealdel

Planområdet er i kommuneplanens arealdel (plan-ID L-201801) avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg (KBA36) med underformål bolig, tjenesteyting og forretning.



Figur 9 Utsnitt av kommuneplanens arealdel med område KBA 36.

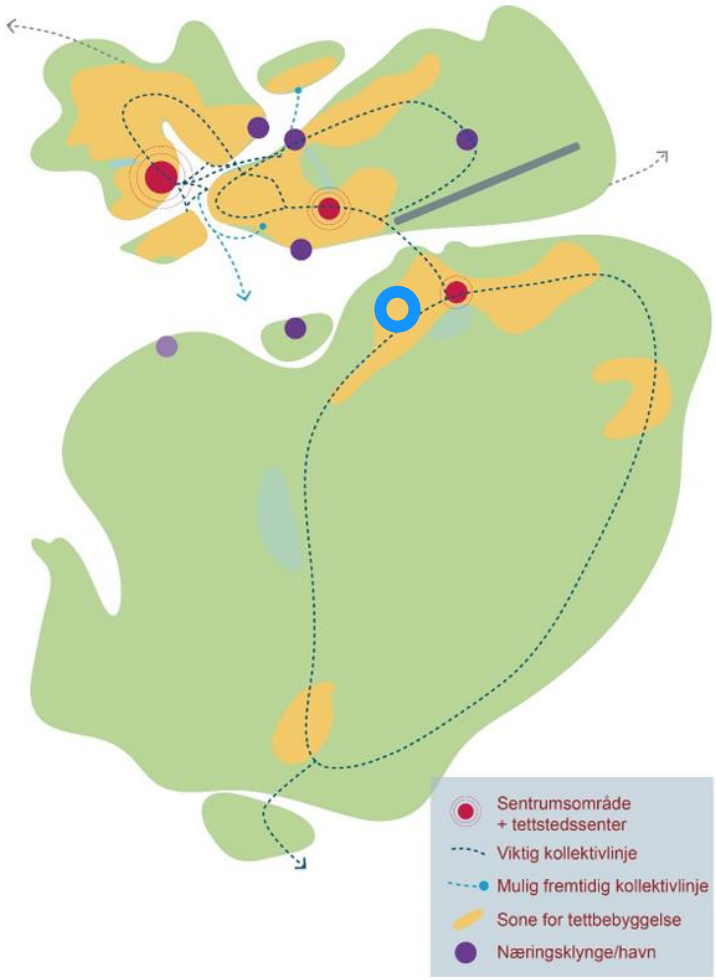
Området ligger innenfor hensynssone H810_2 (Rensvik skole), med krav om felles planlegging. Planbestemmelsenes § 4-2 fastsetter følgende føringer:

- felles reguleringsplan for alle eiendommer innenfor sonen
- utbygging kan ikke finne sted før tiltak for myke trafikanter etter R-264 (undergang Rensvik) er etablert
- minimum 3 500 m² nærmiljøanlegg / offentlig kvartalslekeplass innenfor sonen

Planarbeidet må derfor ses i sammenheng med øvrige arealer innenfor hensynssonen, og rekkefølgekrav knyttet til trafikk og utearealer må ivaretas.

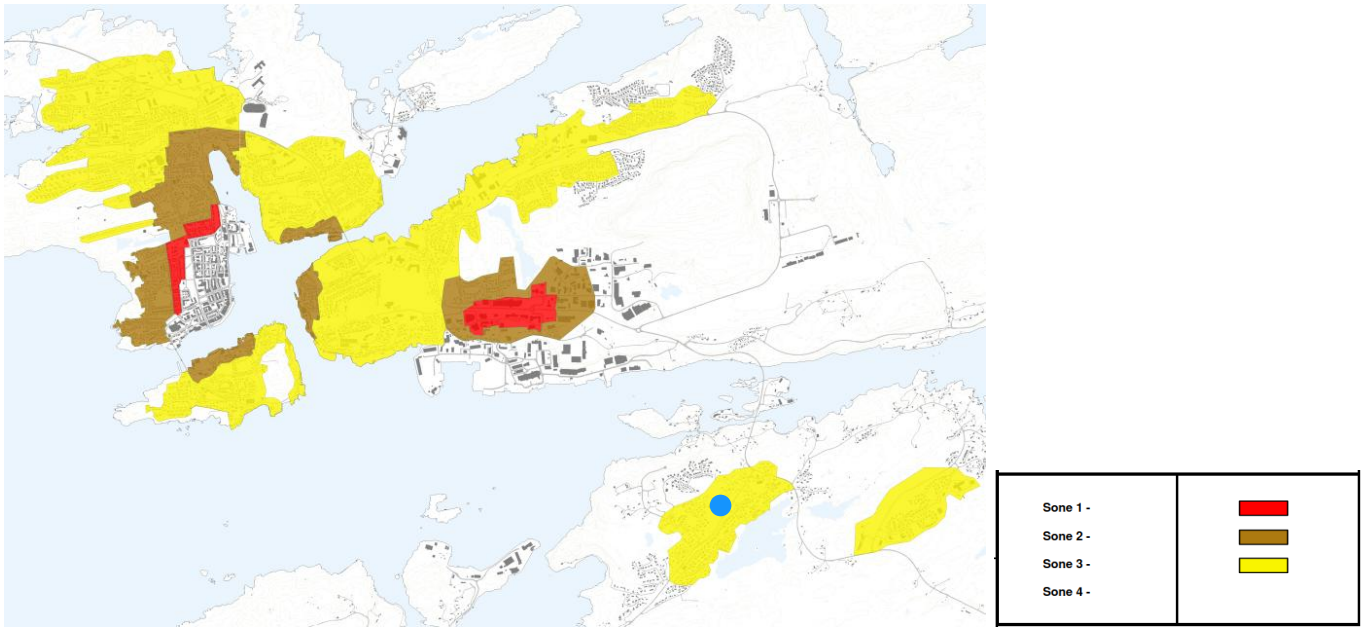
3.2 Andre føringer og pågående planarbeid

Planområdet inngår i et større transformasjonsområde hvor framtidig arealbruk ikke er fullt ut avklart. Framtidig bruk av øvrige eiendommer innenfor hensynssonen – blant annet tomt for barnehage og samfunnshus – er ikke endelig bestemt, men avklares under planprosessen. Rensvik er i kommunens arealstrategi mot 2050 utpekt som et av områdene for kompakt by- og tettstedsutvikling. Et sykehjem med publikumsrettede funksjoner er i tråd med strategien og sammen med allmennyttige formål som samfunnshus og/eller dagligvaretilbud kan de bidra til utvikling av Rensvik som et bydelssenter. Sykehjemmet vil få en viktig rolle i tettstedsutviklingen og bidra til å øke attraktiviteten for området.



Figur 10 Kommunens arealstrategi for 2024 – 2036 med lokalisering av reguleringsplanen (blå).

Planområdet ligger innenfor sone 3 i kommuneplanens arealdel. Det er i bestemmelsene knyttet forskjellige krav til sonene.



Figur 11 Utsnitt av soneinndelingskart i KPA (planområdet lokalisering i blått).

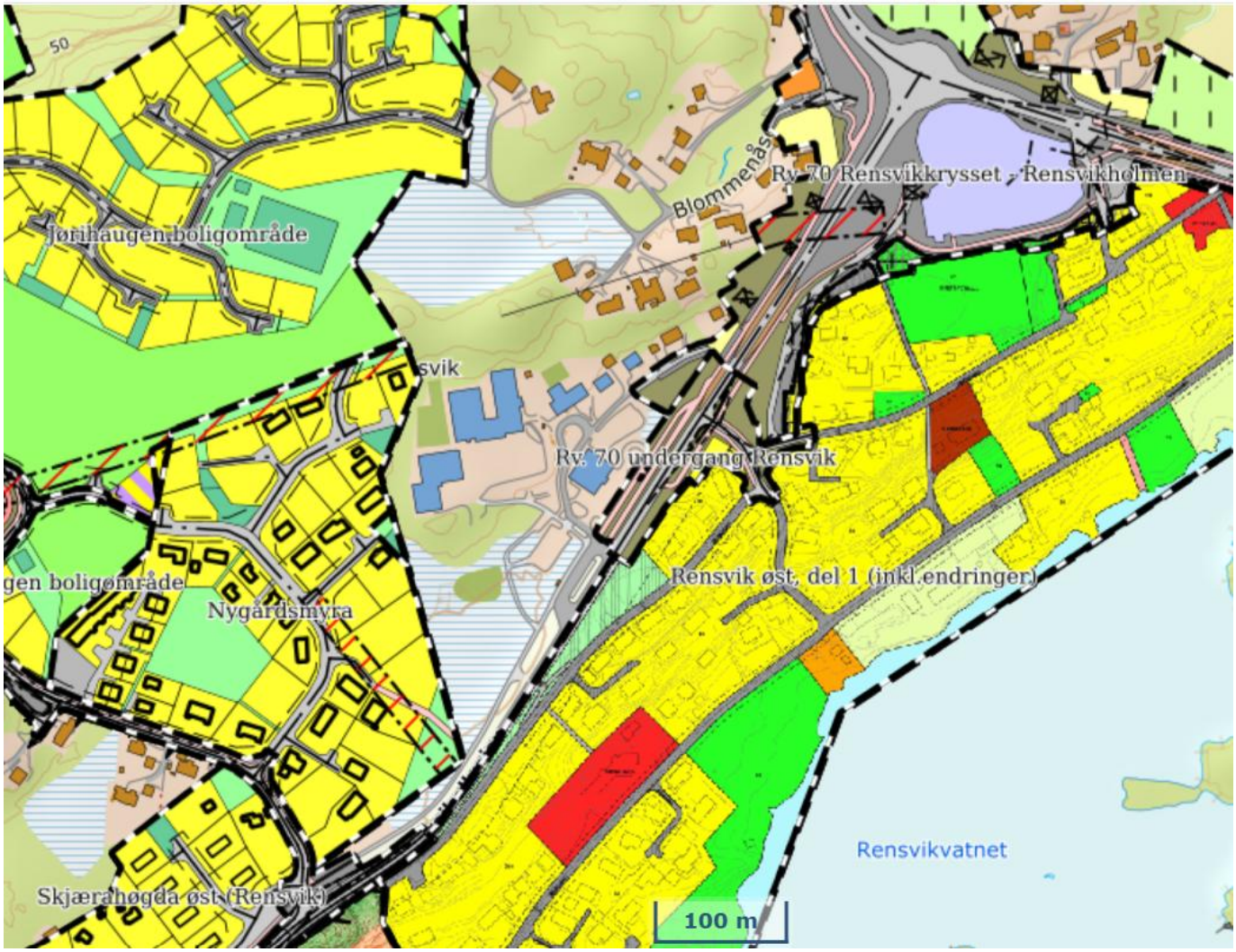
Kommunens sykkelstrategi med hovednett for sykkel, hovedplan for vann og avløp og div. analyser i tillegg til relevante statlige planretningslinjer vil også ligge til grunn for planarbeidet.

Det ble i 2024 utarbeidet to planinitiativ knyttet til dagligvareforretning og samfunnshus på gnr/bnr. 137/462 (PLAN-24/00733) og holdt oppstartsmøte 27.08.2024. Prosessen med regulering av dagligvareforretning inkludert samfunnshusfunksjon, samt et forslag om å regulere område med krav om helhetlig planlegging, knyttet til en aktuell næringsaktør stoppet opp, men det pågår nå dialog om videre bruk av samfunnshustomta til dagligvareforretning kombinert med samfunnshus eller annen mulig utnytting. Samordning med parallelle prosesser for denne eiendommen vil bidra til å ivareta kravet om felles planlegging innenfor hensynssonen.

Reguleringsarbeidet må derfor:

- ikke hindre framtidig utnyttelse av omkringliggende arealer
- ivareta fleksibilitet for videre utvikling innenfor sonen
- bidra til samordnede løsninger for trafikk, utearealer og infrastruktur

3.3 Gjeldende regulering



Figur 12 Utsnittet viser gjeldende reguleringsplaner i området (Kilde: Kristiansund kommune kartbase/GeoInnsyn).

Planområdet berøres helt eller delvis av følgende reguleringsplaner:

Tabell 2 Reguleringsplaner i området

Plan-ID	Plannavn	Vedtatt
19960001	Nygårdsmyra	1996
20010001	Jørihaugen boligområde	2001
20030001-02	Rensvik øst, del 1 (inkl. endringer)	22.02.2005
R-286	Rv. 70 Rensvikkrysset – Rensvikholmen	27.08.2019
R-264	Rv. 70 undergang Rensvik	09.09.2014

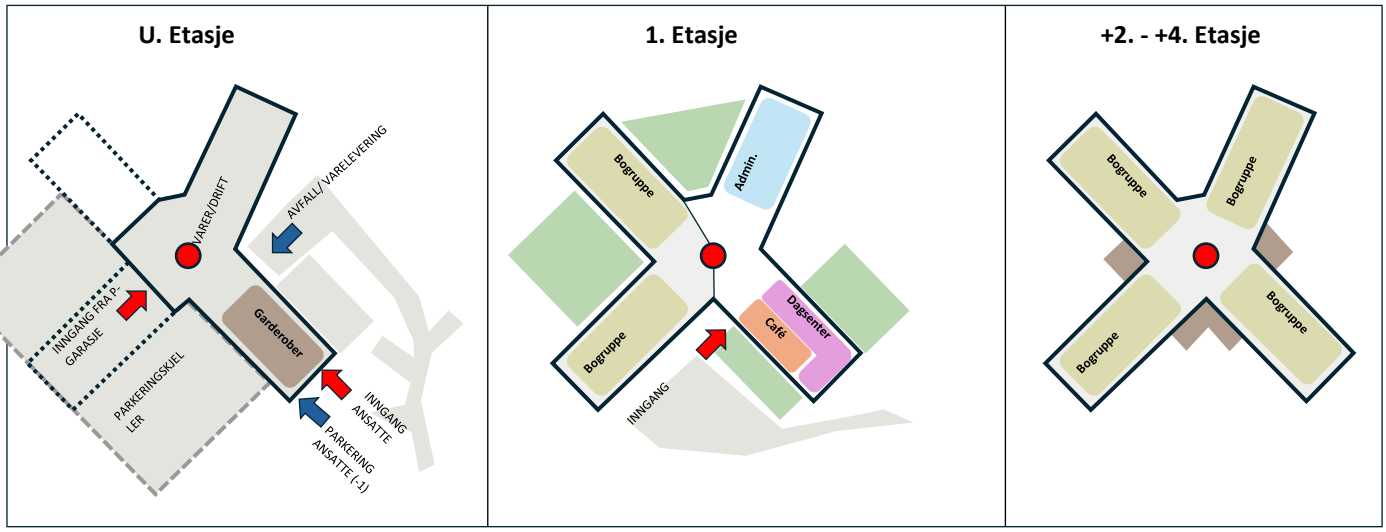
4. PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK

4.1 Sykehjem

Nytt sykehjem planlegges med publikumsrettede funksjoner og møteplasser som også skal betjene nærmiljøet. Volum, plassering og utforming fastsettes i reguleringsplanen og tilpasses terreng og omgivelser. Byggehøyder og utnyttelsesgrad avklares i planarbeidet.

Sykehjemmet planlegges med 140 plasser fordelt på 14 bogrupper i 7 avdelinger, med et samlet areal på ca. 15 500 m² BRA, i tillegg til parkeringsareal (inne/ute).

Bebyggelsen er planlagt i fire etasjer over terreng med en underetasje for drift og logistikk. Bygget vil inneholde beboerrom med bad, fellesarealer per bogruppe, behandlings- og pleierom, dagsenter for 20 brukere, samt kafé, frisør og fotpleie. Kafé og kantine skal også være åpne for hjemmeboende eldre, pårørende, besøkende, og som et tilbud for nærområdet. Administrasjon, personalarealer og driftsfunksjoner legges i tilknytning til bogruppene og i underetasjen. Sykehjemmet dimensjoneres for ca. 204 årsverk/282 ansatte i turnus, med opptil 84 på jobb samtidig på dagtid og 38 samtidig på kveldstid. Arealstandarder fra Husbanken legges til grunn. Universell utforming, gode orienteringsforhold og tilgang til dagslys og utearealer er gjennomgående krav.



Figur 13 Grunnleggende utbyggingsprinsipp for sykehjemmet



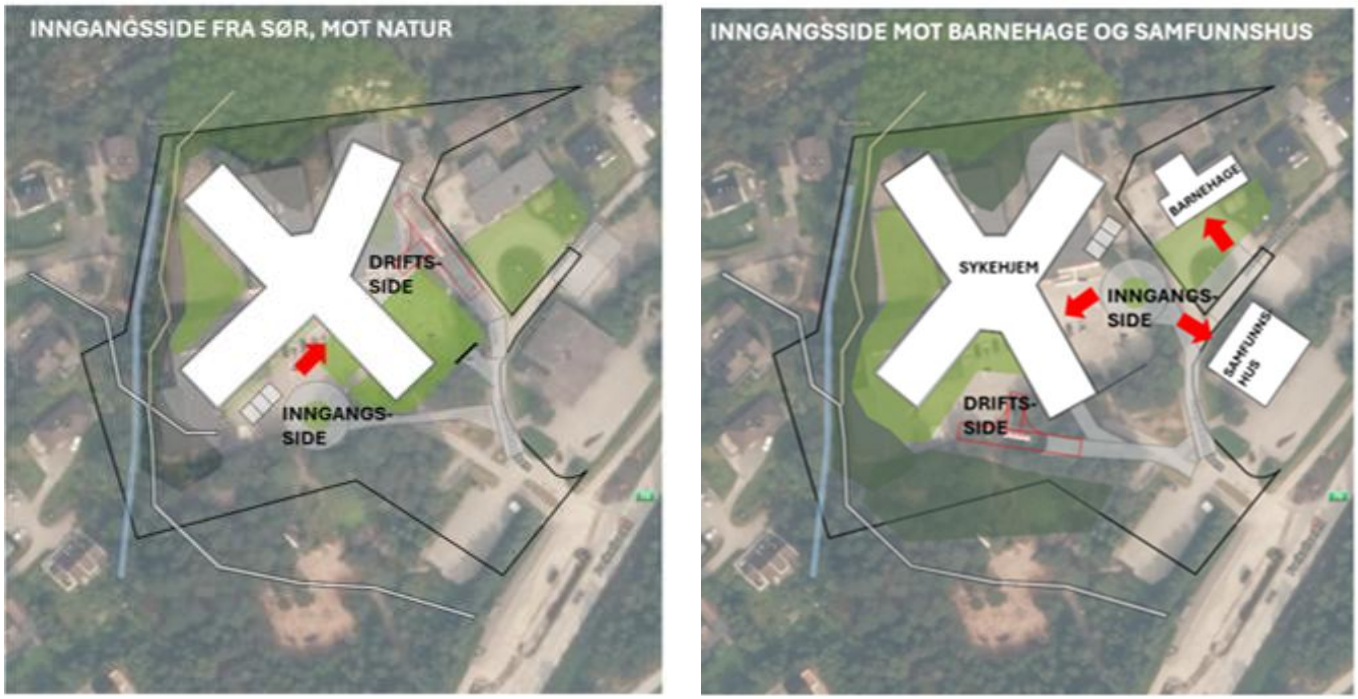
Figur 14 Planprinsipp for 2. – 4. etg. med beboerrom.

Eksisterende barnehagetomt vil inngå i formålet offentlig tjenesteyting og vil på sikt utnyttes inngå i tomt for sykehjem. Barnehagen vil kunne bestå i dagens lokaler inntil byggesak av nytt formål settes i gang.

4.1.1 Uteområder

Utearealer omfatter sansehager og skjermede oppholdssoner i tilknytning til bogruppene, terrasser per etasje og uterom ved publikumsarealene. Utearealene vurderes i lys av kravet til nærmiljøanlegg innenfor hensynssonen og gjøres tilgjengelig også for nærmiljøet. Uteområdet ved barnehagen vil tilhøre barnehagen så lenge den er i drift og på sikt inngå i en helhetlig uteromsløsning.

Parkering vil tilrettelegges på dagens parkeringsplass nærmere rv. 70 med en utvidelse i tillegg til parkering i underetasjen og nødvendige parkeringsplasser ved hovedinngang (HCP mfl.).



Figur 15 Mulige adkomst- og uteromsløsninger.



Figur 16 Mulig løsning for uteområder

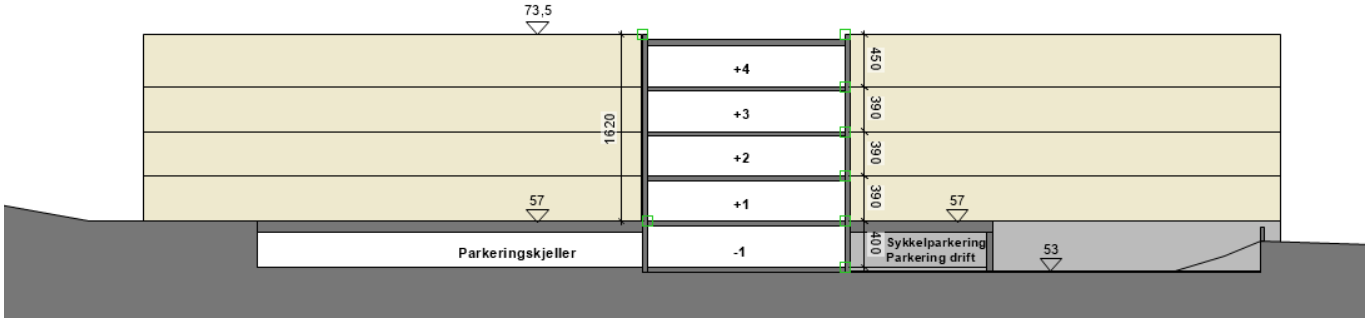
Prosjektet vil ha fokus på å være skånsom med eksisterende natur, i tillegg til å skape ny natur som kan flettes sammen med eksisterende. Både som en buffer mot nabobebyggelsen og for å bevare naturen

rundt tomta. Alle uterom foruten sansehagen skal også kunne benyttes av nærmiljøet. I etasjene anlegges terrasser tilknyttet bogruppene.

Plassdannelsen ved hovedinngang for besøkende skal oppleves som trivelig og inviterende. Det skal legges vekt på å skape hyggelige rom å oppholde seg i for byggets brukere og besøkende. Driftsinngang med varelevering/avfallshåndtering samt innkjøring til p-kjeller tilrettelegges. Ambulanseinngang kan evt. plasseres mot den underjordiske parkeringsplassen, med inngang direkte til kjernen i bygget.

4.1.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder

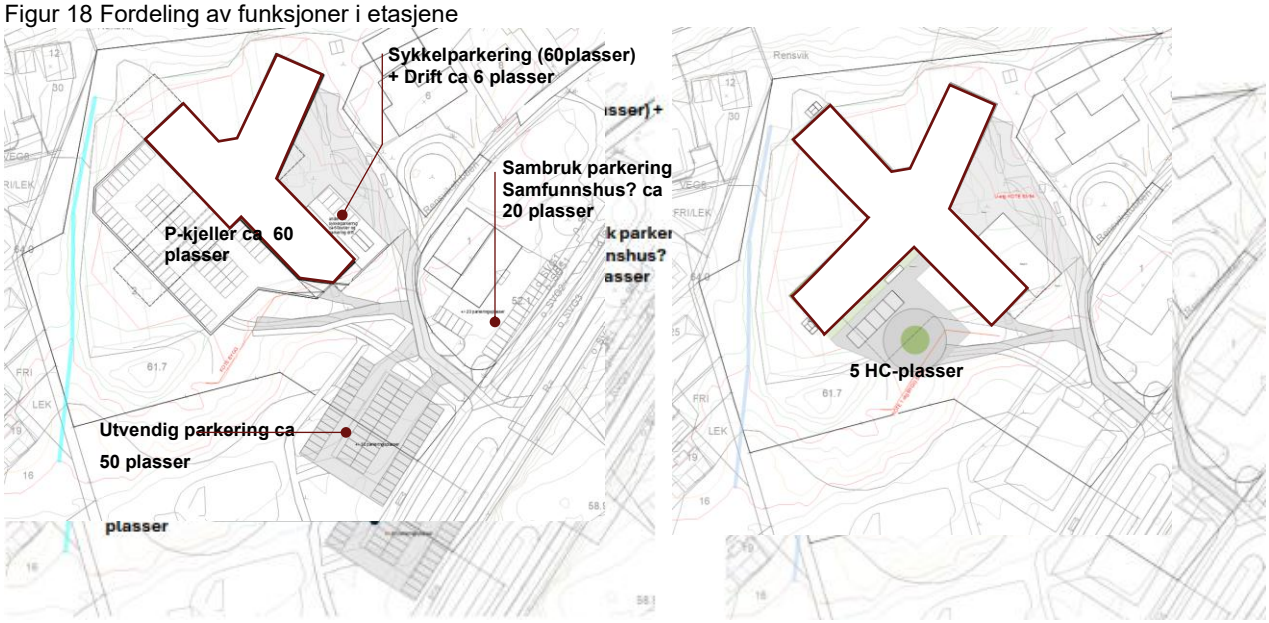
Nytt sykehjem er planlagt i fire etasjer og en underetasje. Planlagt høyde er ca. 16-17 m i forhold til gjennomsnittlig terreng. Underetasjen vil ha innkjøring fra en lavere del av terrenget.



Figur 17 Illustrasjon av planlagte byggehøyder i sykehjemmet. Snitt gjennom sørlige fløy, parkeringsgarasje og driftsside.



Figur 18 Fordeling av funksjoner i etasjene



Figur 19 Parkering på terreng og i parkeringskjeller.

4.2 Boliger

Areal som avsettes til boligformål omfatter hovedsakelig eksisterende boligtomter med utearealer innenfor område KBA 36 og tilgrensende boligtomter som berøres. Alle tomtene er bebygd med eneboliger.



Figur 20 Boliger innenfor KBA 36 og planområdet.

4.3 Samfunnshus

Arealet er tidligere forsøkt regulert til dagligvarebutikk og samfunnshusfunksjon. Dette arbeidet stoppet opp. Tomta vil gjennom planprosessen få belyst mulige løsninger som; å beholde dagens bygg til samfunnshus, at tomta inngår i sykehjemsutbyggingen (som parkeringsareal) eller en kombinert løsning som samfunnshus/dagligvare.

Det foreligger ikke tegninger av mulig kombinert løsning med dagligvarebutikk, men utbyggingsarealet er stipulert til ca. 1800 m2. Mulig utbygging vil da ha en hovedetasje med antatt høyde ca. 6 m og ev. en påbygd etasje for samfunnsfunksjon med ytterligere ca. 4 meter høyde, avhengig av takform og -vinkel eller at de bygges ut på samme etasjeplan. Blir løsningen to etasjer vil bygningen bli ca. 12-15 meter over terrenget rundt. Dette vil bli ca. 3-4 m høyere enn dagens bygning.

4.4 Veg, adkomst og parkering

Hovedadkomst til området er i dag fra Freikollveien/rv. 70 via Rensvikstubben. Planområdet ligger godt synlig fra rv. 70 og vil være inngangsportalen til tettstedet Rensvik og øvrige sentrale områder i Kristiansund. Området har i dag trafikale utfordringer og en framtidig løsning for å forbedre trafikkbildet både for biltrafikk og myke trafikanter vil inngå i planarbeidet. Det ønskes utredet og vurdert ny adkomst via ny rundkjøring lenger nord sammen med avkjørsel til Furubakken for å vurdere forbedring av det

helhetlige trafikkbildet. Løsningen vil påvirke regulert undergang som er en del av Bypakken i tillegg til nærliggende private eiendommer.

Det vil etableres separate løsninger for besøkende, varelevering og ambulanse til nytt sykehjem. Samlet for området vil det etableres trafikksikre forbindelser for gående og syklende knyttet til nye gang- og sykkelveger og omregulering av reguleringsplan R-264 med undergang og gang- og sykkelveger langs rv. 70.

Parkering vil i utgangspunktet dimensjoneres i henhold til kommuneplanens parkeringsbestemmelser for sone 3, men omfang vurderes opp mot behovet. For tomter utenfor sentrum gir bestemmelsene krav for sykehjem om minimum 5, maks. 10 parkeringsplasser pr. 10 årsverk. For sykehjem og barnehagetomten blir omfang parkeringsplasser ca. 100-200 parkeringsplasser og sykkelparkeringsplasser ca. 60 sykkelparkeringsplasser. For forretningsarealet beregnes min. 1 parkeringsplass (bil og sykkel) pr. 100 m2 BRA. Endelig parkeringsbehov vurderes i planarbeidet med hensyn til skiftordning, besøkstrafikk og sambruk med tilgrensende funksjoner.

Det vil bli gjennomført en trafikkanalyse som grunnlag for planforslaget. Analysen vil belyse trafikkgenerering fra tiltakene, kapasitetsforhold i tilknytning til rv. 70, samt avvikling av trafikk til og fra planområdet, herunder situasjoner med samtidige trafikktopper ved skiftbytter, besøksperioder og hente-/bringesituasjoner for barnehagen og ev.dagligvarebutikk. Sambruk av trafikkareal og parkering med Rensvikstubben barnehage og forretning/samfunnshus vil vurderes særskilt.

Rekkefølgekrav knyttet til undergang under rv. 70 (reguleringsplan R-264) legges til grunn.

4.5 Teknisk infrastruktur

Planarbeidet skal avklare løsninger for vann og avløp, overvannshåndtering, energiforsyning, slokkevann og reservekraft (krav i risikoklasse 6). Kapasitet i eksisterende nett kartlegges tidlig i prosessen. Tiltaket betinger oppgradert kapasitet på avløpsnettet. Prosjektet er i dialog med Kommunalteknikk om fremdrift.

4.6 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Normal standard for bygninger til tjenesteyting, publikumsrelaterte bygninger og boligbebyggelse vil bli planlagt iht. TEK17. Veganlegg vil følge Statens vegvesens standarder og retningslinjer.

Sykehjemmet planlegges med et arealeffektivt og funksjonelt konsept som tilpasses tomt og nærmiljø. Det vil søkes å oppnå bærekraftige løsninger og unngå unødvendige inngrep i terreng og vegetasjon. Løsninger vil følge KPAs bestemmelser § 6 Estetikk, bokvalitet og arkitektur, § 7 Landskap og grønnstruktur og § 14 Klimatilpasning mv.

Opparbeidede områder vil gjenbrukes, bl.a. parkeringsareal og opparbeidede uteareal.

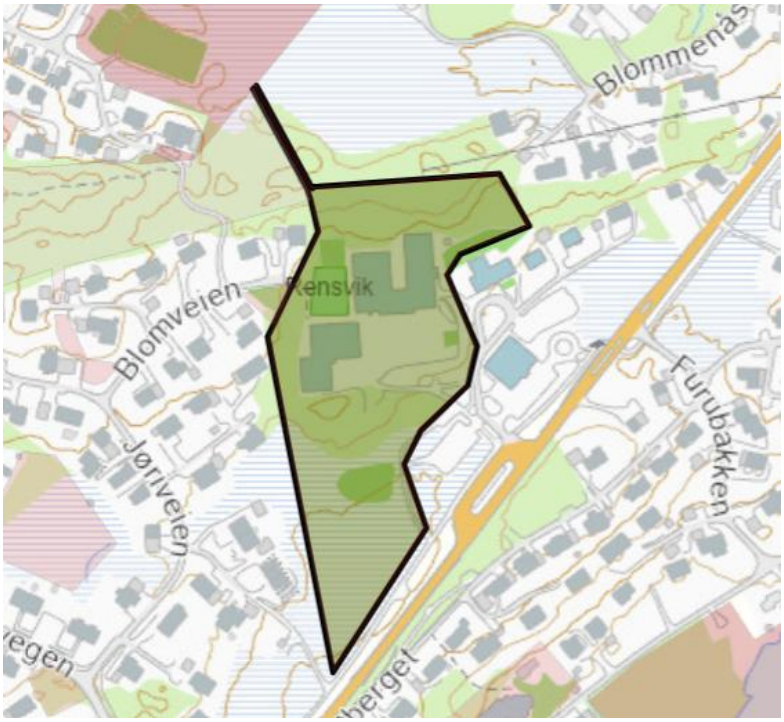
Krav i KPA til minimum 3 500 m² nærmiljøanlegg/offentlig kvartalslekeplass innenfor sonen vil tilrettelegges.

5. TILTAKETS VIRKNING PÅ, OG TILPASNING TIL, LANDSKAP OG OMGIVELSER

Dagens bebyggelse rives og ny bebyggelse oppføres tilpasset terreng og omgivelser. Ny bebyggelse plasseres og dimensjoneres slik at dagslysforhold, utsikt og bokvalitet for naboer ivaretas. Mot nord skjermer et skogkledd belte mot bebyggelsen i Jørihaugen, mens eneboliger i vest ligger tett på det byggbare arealet. Grønnstruktur bevares der det er mulig.

Tiltak med mulig dagligvarebutikk vil øke handelstilbudet på Rensvik med god og trafikksikker tilgjengelighet også for de som ikke disponerer bil. Samtidig vil samfunnshuset bevares gjennom relokalisering i samme bygg. Bebyggelsen ligger i et område som er noe lavere enn bebyggelsen rundt, slik at en mulig økt byggehøyde vurderes å ha liten betydning for omkringliggende bebyggelse.

Tomteutredningen (WSP, 2026) viser at det ikke er registrert bevaringsverdig natur innenfor planområdet, men deler av området er registrert som svært viktig friluftsområde (type leke- og rekreasjonsområde) og som samlingsplass for nærområdet (iht. Naturbase). Det er ikke kjent konflikt med andre nasjonale eller vesentlige regionale interesser. I nærheten er det registrert arter med forvaltningsinteresse (grønnfink, stær og tyrkerdue), og deler av planområdet har myrområde.



Figur 21 Registrert svært viktig friluftsområde (grønt). (Kilde: Naturbase)

Vurdering av ny rundkjøring mellom rv. 70, Rensvikstubben og Furubakken planlegges ved avkjørsel til Furubakken. Området inngår delvis i reguleringsplan for undergang og Rensvikkrysset. Løsningen vil tilpasses mest mulig dagens trafikkareal, men vil også berøre noe grøntareal (regulert til Annen veggrunn).

Følgende tema vurderes nærmere i planarbeidet: byggehøyder og volum mot nabobebyggelse, trafikkbelastning og adkomstforhold – herunder sambruk med barnehage og samfunnshus – samt støyforhold langs rv. 70 og grunnforhold med aktsomhet for kvikkleireskred.

6. VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET

Vesentlige interesser som påvirkes kan være relatert til trafikk, spesielt myke trafikanter, samt bomiljø og bokvalitet. Tiltak i planen som berører interessene gjelder omdisponering av skoletomta og barnehagetomta til sykehjem og tilknyttede funksjoner og ev. bygging av dagligvarebutikk med samfunnshusfunksjon på gnr/bnr 137/462. Tomtene som planlegges for utbygging er allerede opparbeidet, og omdisponering medfører ikke nedbygging av natur, med unntak av tilpasning i randsoner med vegetasjon rundt ny bebyggelse og parkeringsareal samt noe tilpasning rundt veganlegg.

Barn og unge påvirkes ved endring av skoletomta som oppholdsareal og som samlingsplass for nærområdet. Det planlegges derfor å erstatte noen av aktivitetsområdene som går tapt med et nærmiljøanlegg, tilgang til uteområder rundt sykehjemmet og forbedre tilgang til kvartalslekeplass nord for planområdet og til idrettsanlegget på østsiden av riksvegen. I tillegg tilrettelegges det for noen publikumsfunksjoner i sykehjemmet.

Barnehagen vil berøres med utbygging på nabotomt og mulig ny, forbedret tilkomst. Parkeringsbehovet som i dag dekkes med leie av areal på samfunnshustomta blir berørt hvis situasjonen til samfunnshuset endres.

En ny rundkjøring mellom rv. 70, Rensvikstubben og Furubakken kan påvirke flere utover endringer i trafikkbildet. Bl.a. bør forholdet til gjennomføring av Bypakken vurderes. Tiltaket kan påvirke økonomi og framdrift i prosjektene og endringer i regulert undergang (del av Bypakken). I tillegg vil tiltaket ha påvirkning på nærliggende boligeiendommer.

7. HVORDAN SAMFUNNSSIKKERHET IVARETAS OG TEMA TIL RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE

Det skal gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) i tråd med DSBs veileder for samfunnssikkerhet i arealplanlegging (DSB, 2017).

Følgende tema er særlig relevante:

1. **Grunnforhold og geoteknikk**
   Planområdet ligger innenfor NVEs aktsomhetsområde for kvikkleireskred, og det er registrert forekomster av marin leire. Områdestabilitet og fundamenteringsforhold må dokumenteres gjennom geotekniske undersøkelser i henhold til NVE veileder 1/2019.

2. **Overvann og klimatilpasning**
   Endret arealbruk stiller krav til overvannshåndtering. Terrenget drenerer mot lavtliggende friområde og myrområde i sør og øst ved riksvegen. Ved tette flomveier kan det oppstå vannspeil i disse områdene. Kapasitet i eksisterende systemer må vurderes, og løsningene tilpasses forventet økning i nedbør.

3. **Trafikksikkerhet**
   Kapasitet og utforming av avkjørsler og kryss må vurderes, særlig kryssene Rensvikstubben/rv. 70 og Furubakken/rv. 70. Det er registrert ulykkespunkter i begge kryss. Kommunen ønsker at det planlegges en rundkjøring i krysset Furubakken/rv. 70 som også inkluderer Rensvikstubben og som vil forbedre det totale trafikkbildet. Separasjon mellom ulike trafikantgrupper er et sentralt forhold, spesielt med tanke på barnehage og sykehjem i samme område.

4. **Brann og beredskap**
   Tiltaket omfatter institusjon med sårbare brukergrupper (risikoklasse 6), noe som stiller krav til beredskap og tilgjengelighet for nødetater. Nordmøre interkommunale brann- og redningstjeneste (NIBR) har kasernert mannskap i Kristiansund. Avstand til brannstasjon er ca. 6,5 km (ca. 9 min). Utrykningstid til sykehjem skal ikke overstige 10 minutter uten sprinkler, eller 20 minutter ved fullsprinkling. Slokkevannskapasitet (min. 50 l/s fordelt på to uttak) må dokumenteres.

Planområdet er utsatt for vegtrafikkstøy. Forholdet til støy og støv vil bli utredet i planforslaget. Det blir vurdert påvirkning på planlagt bebyggelse og tiltak for å skjerme effektivt mot vegtrafikkstøy.

8. VURDERING I FORHOLD TIL FORSKRIFT OM KONSEKVENSUTREDNINGER

Planinitiativet er vurdert etter plan- og bygningsloven § 4-2 og forskrift om konsekvensutredninger for å avklare om tiltaket utløser krav om konsekvensutredning.

Tiltaket gjelder etablering av sykehjem med tilhørende funksjoner, samfunnshus/dagligvare og boliger innenfor et uregulert område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg (KBA) med underformål bolig/tjenesteyting/forretning, og er dermed i samsvar med overordnet arealformål. I tillegg tas med areal regulert til undergang under rv. 70, areal til vurdering av rundkjøring og deler av nærliggende boligtomter som berøres.

Tiltaket er vurdert å omfattes av KU-forskriftens vedlegg I, pkt. 24, som gjelder planer som alltid skal ha planprogram eller konsekvensutredning.

- Pkt. 24 gjelder «*Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m2*».

Ifølge KU-veilederens pkt. 7.1.2 gjelder dette kravet for ny bebyggelse utover gjeldende plan: «*Utredningsplikten utløses når en plan åpner for 15 000 m2 mer enn det som gjeldende plan åpner for*.» Planområdet er i store trekk uregulert utover areal langs riksvegen.

Planforslaget vurderes å falle inn under vedlegg I punkt 24 og utløser dermed krav om både planprogram og konsekvensutredning, jf. KU-forskriften § 6 første ledd bokstav b.

Planarbeidet vurderes også å være omfattet av vedlegg II, planer og tiltak som skal vurderes nærmere, blant annet:

- Punkt 10 bokstav b *Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg.*

Ettersom planarbeidet omfattes av vedlegg II, er det også gjort en vurdering etter forskriftens § 10. Vurderingen tar utgangspunkt i egenskaper ved planen (bl.a. størrelse, planområde og utforming), samt lokalisering og påvirkning. Planforslaget vurderes også å berøre vedlegg II punkt 10 bokstav b, uten at dette endrer KU-plikten. Endelig vurdering av KU-plikt gjøres av Kristiansund kommune som ansvarlig planmyndighet.

Det vurderes at tiltakene utløser krav om planprogram og konsekvensutredning for detaljreguleringen på Rensvik.

Vurderingen avklares med kommunen i oppstartsmøtet. Utkast til planprogram vil foreligge til oppstartsmøtet.

9. PLANPROSESS OG SAMARBEID

Planarbeidet gjennomføres i samsvar med plan- og bygningslovens krav til medvirkning og en åpen planprosess. Oppstart av planarbeid kunngjøres i avis og på websidene til WSP, og med brev til naboer og offentlige instanser. Berørte parter og grunneiere varsles også ved offentlig ettersyn.

Medvirkning gjennomføres med relevante brukergrupper, blant annet:

- Barn og unge, v/barnerepresentant, ungdomsrådet mfl. (jf. PBL § 5-1)
- Eldrerådet og råd for personer med funksjonsnedsettelse
- Ansatte og brukere av kommunens helse- og omsorgstjenester
- Naboer og beboere i nærliggende boligområder

Medvirkningen kan omfatte dialogmøter og innspillsrunder, tilpasset tiltaket og målgruppene.

9.1 Varsling ved oppstart

Følgende instanser varsles ved oppstart av planarbeidet:

- Statsforvalteren i Møre og Romsdal
- Møre og Romsdal fylkeskommune
- NVE
- Statens vegvesen
- Nordmøre interkommunale brann- og redningstjeneste (NIBR)
- Kristiansund kommune (plan, veg, VA, helse)
- Berørte organisasjoner (mottas fra kommunen)
- Naboer og grunneiere innenfor og tilgrensende planområdet

Listen ferdigstilles etter oppstartsmøtet med kommunen.

9.2 Framdrift i planprosessen

Framdrift avklares i oppstartsmøte med kommunen. Tabellen under viser en tentativ planprosess:

Aktivitet	Tidspunkt	Kommentar
Oppstartsmøte med Kristiansund kommune	11.08.2026	Avklaring av planavgrensning, prosess og videre framdrift
Varsel om oppstart	Nov.-des.	Kunngjøring og varsling av berørte parter
Konsekvensutredning/utredninger	Vinter 2027	Utredninger avklares i oppstartsmøtet
Utarbeidelse av plandokumenter	Jan-mai 2027	Inkluderer ROS-analyse, vurderinger og juridiske dokumenter
Første gangs behandling	Sept. 2027	Politisk behandling i kommunen
Høring og offentlig ettersyn	Høst 2027	Innsamling av merknader
Bearbeiding av planforslag	Høst/vinter 2028	Oppfølging av merknader
Andre gangs behandling	Vår 2028	Endelig politisk behandling
Vedtak og kunngjøring	Vår 2028	Kunngjøring av vedtatt plan

10. TEMA SOM ØNSKES DISKUTERT I OPPSTARTSMØTE

1. Endelig planavgrensning, forholdet til R-264 og eiendommer innenfor H810_2
2. Krav til felles planlegging og samordning med PLAN-24/00733 (dagligvareforretning/samfunnshus)
3. Behov for konsekvensutredning etter KU-forskriften
4. Avklaring av utredningstema: geoteknikk (kvikkleire), støy, trafikk, VAO, natur, mfl.
5. Tema til ROS-analysen
6. Rekkefølgekrav undergang rv. 70 – status prosjekt i Bypakken og konsekvenser for framdrift
7. Medvirkningsprosess og varslingsliste

Vedlegg A Varslingsgrense

- Varslingsgrense – kart over område som varsles oppstart i PDF-format med matrikkel.

wsp.com